ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO
EN EL TRIBUNAL DE APELACIONES
PANEL IX

ILIANA L. CONDE Recurrente v. JUNTA DE DIRECTORES CONDOMINIO PARK WEST Recurrida	**KLRA202000481**	*REVISIÓN ADMINISTRATIVA* procedente del Departamento de Asuntos al Consumidor Caso Núm.: CSAN2019-0006057

Panel integrado por su presidenta, la Jueza Birriel Cardona, el Juez Bonilla Ortiz y la Jueza Cortés González.

Bonilla Ortiz, Juez Ponente

SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico a 28 de octubre de 2021.

Comparece ante este foro la Sra. Iliana L. Conde (señora Conde o "la recurrente") y, mediante el recurso de revisión judicial de epígrafe, solicita que revisemos una *Resolución Sumaria* emitida y notificada por el Departamento de Asuntos del Consumidor (DACo) el 18 de septiembre de 2020, para adjudicar la querella de epígrafe. Mediante el dictamen administrativo recurrido, el DACo desestimó la referida querella, y ordenó su cierre y archivo.

Por los fundamentos que se exponen a continuación, **CONFIRMAMOS** la *Resolución Sumaria* recurrida.

I.

Desde el 24 de septiembre de 2008, la señora Conde Vidal es titular del apartamento número 97 en el Condominio Park West (el Condominio), el cual está sometido al régimen de propiedad horizontal. En el referido condominio, se llevó a cabo una Asamblea Extraordinaria que tuvo lugar el 14 de noviembre de 2019,

cuyo propósito era solicitar y aprobar los fondos necesarios para cumplir con una *Resolución* previa del DACo. Como resultado de la Asamblea Extraordinaria, se aprobó una derrama.

Insatisfecha con la imposición de la derrama, el 13 de diciembre de 2019, la señora Conde Vidal presentó por derecho propio la querella número C-SAN-2019-0006057 ante el DACo, en contra de la Junta de Directores del Condominio. Por su parte, el 18 de febrero de 2020, la Junta de Directores contestó la querella y solicitó su desestimación.

Tras evaluar los escritos de las partes, el 18 de septiembre de 2020, el DACo emitió y notificó la *Resolución Sumaria* recurrida. Mediante esta, desestimó la querella presentada por la señora Conde Vidal, luego de razonar que no procede que esta impugne la imposición de una derrama que no se encuentra obligada a pagar.

Según las determinaciones de hechos formuladas por el DACo en la *Resolución Sumaria* recurrida, la querellante había presentado ante el DACo una querella anterior, identificada con el número C-BAY-2017-0000179, que fue resulta por la agencia a su favor. En específico, bajo esa primera querella, el DACo le ordenó a la Junta de Directores satisfacer el monto de $26,286.74 a favor de la señora Conde Vidal, razón por la cual se convocó la Asamblea Extraordinaria objeto de controversia. Por tanto, y según el razonamiento del DACo, la derrama aprobada en dicha asamblea tiene como objetivo pagarle a la recurrente el monto que se le adeuda, en virtud de la determinación emitida a su favor en la mencionada querella.

Insatisfecha, la recurrente presentó una solicitud de reconsideración ante el DACo. Sin embargo, según alega la recurrente, transcurridos quince (15) días contados a partir de su presentación, el ente administrativo no actuó para acoger o rechazar la solicitud en cuestión, por lo que asegura que esta se debe entender rechazada de plano.[1]

Aún inconforme, el 23 de noviembre de 2020, la recurrente acudió ante este foro por derecho propio y presentó la revisión de decisión administrativa de epígrafe. Mediante esta, formuló los siguientes señalamientos de error:

> Cometió error el [DACo] en dictar *Resolución Sumaria* del caso sin antes corroborar que el documento "CONTESTACIÓN A QUERELLA Y SOLICITUD DE DESESTIMACIÓN AL HONORABLE DEPARTAMENTO" fuera notificado a la Querellante. En este caso, la Querellante no recibió el documento previo a la *Resolución Sumaria* para así poder enviar sus planteamientos en oposición a la Desestimación del caso.
>
> Cometió error el [DACo] en dictar *Resolución Sumaria* sin que la Querellante pudiera presentar toda la evidencia disponible a la que tiene Derecho en el primer día de la Vista Administrativa. Además como no recibió el documento "CONTESTACIÓN A QUERELLA Y SOLICITUD DE DESESTIMACIÓN AL HONORABLE DEPARTAMENTO" se le privó de realizar los planteamientos necesarios.
>
> Cometió error el [DACo] en no acoger la Reconsideración porque existía una controversia real sobre hechos pertinentes dado que en la Reconsideración se mostraba la evidencia del cobro de la Derrama a la Querellante en su estado de cuenta de 31 de agosto de 2020 dado que la *Resolución Sumaria* de DACo está sustentada en que la Querellante no tiene legitimación porque no pagó la Derrama. Además si se solicitaba reconsideración se debía citar a vista en Reconsideración lo que nunca ocurrió.
>
> Cometió error el [DACo] en no acoger la Reconsideración y declarar nula la Asamblea Extraordinaria porque se convoca para "Solicitud y aprobación de fondos para cumplir con la Resolución de DACO" que significa la aprobación del uso de fondos del Consejo de Titulares para la Resolución de DACO en ningún momento sugería

[1] Véase, Sección 3.15 de la Ley Núm. 38-2017, 3 LPRA sec. 9655.

la aprobación de Derrama. Se convoca para un asunto pero terminan con otro asunto que es la aprobación de Derrama sin permitir prepararse adecuadamente al Consejo de Titulares porque desconocían que se aprobaría una Derrama. No estuvo debidamente convocada y realmente se convoca de forma defectuosa y esto no es conforme a derecho y es razón suficiente para anular esta Asamblea Extraordinaria.

Cometió error el [DACo] en no acoger la Reconsideración y declarar nula la Asamblea Extraordinaria porque la Representación Legal (Lcdo. Rafael Bosque) indica que es el Artículo 44 el que nos aplica y este Artículo de la Ley es solo en caso de Siniestros, por tanto no era el correcto y el Consejo de Titulares no contaba con la Representación Legal correcta induciendo a error en la votación y las decisiones del Consejo de Titulares. La Representación Legal (Lcdo. Rafael Bosque) orientó a los presentes a votar a favor de la Derrama. Esto no es conforme a derecho y es razón suficiente para anular la Asamblea Extraordinaria.

Cometió error el [DACo] en no acoger la Reconsideración y declarar nula la Asamblea Extraordinaria porque la derrama que se aprobó en la Asamblea Extraordinaria no fue realizada conforme al por ciento de participación sino a la distribución realizada por el Tesorero (Dr. José Nelson Casillas), todo esto a pesar de tener a la Representación Legal (Lcdo. Rafael Bosques) presente en la Asamblea Extraordinaria y que orientó a los presentes a votar a favor de la Derrama a pesar de no estar distribuida basada en el por ciento de participación correcto. Esto no es conforme a derecho y es razón suficiente para anular la Asamblea Extraordinaria.

Cometió error el [DACo] en no acoger la Reconsideración y declarar nula la Asamblea Extraordinaria. Después de dicha Asamblea Extraordinaria se hace corrección de manera incorrecta de la derrama en la Minuta de la Asamblea Extraordinaria pero no indica que se realizó la supuesta corrección y cometen el error de redondear el por ciento de participación alterando así nuevamente los por cientos de participación. El Consejo de Titulares no aprobó el cambio de la cantidad y no se aclaró en la Minuta o sea que tampoco se les notificó correctamente el cambio. O sea se aprueba una cantidad de derrama en la Asamblea Extraordinaria y luego cambian las cantidades tanto totales; como por Titular pero no se realiza una nueva Asamblea Extraordinaria para la aprobación del Consejo de Titulares en Asamblea de los cambios de cantidades como debió ser lo correcto conforme a Derecho. Esto no es conforme a derecho y es razón suficiente para anular la Asamblea Extraordinaria.

Cometió error el [DACo] en no acoger la Reconsideración y declarar nula la Asamblea

Extraordinaria porque no era necesaria una Derrama ya que el Consejo de Titulares cuenta con un seguro para las actuaciones negligentes de la Junta de Directores como es la Resolución de DACO que nos atañe. En todo momento tanto la Representación Legal (Lcdo. Rafael Bosques) como algunos miembros de la Junta de Directores indujeron a error y orientaron de manera incorrecta a los presentes incitando a votar a favor de la Derrama. La parte afectada en la Resolución de DACO, trató por todos los medios de que fuera a través del seguro, pero la Junta de Directores se negó a atenderla y así llegar a un acuerdo para que fuera el seguro el que pagara. Ante la negativa al diálogo la parte afectada solicitó que se pagara entonces de inmediato. Ninguna persona prudente y razonable decide pagar por un gasto que tiene asegurado. Esto no es conforme a derecho y es razón suficiente para anular la Asamblea Extraordinaria.

Cometió error el [DACo] en no acoger la Reconsideración y declarar nula la Asamblea Extraordinaria ya que no era necesaria una Derrama porque el Consejo de Titulares cuenta con un seguro para las actuaciones negligentes de la Junta de Directores como es la Resolución de DACO que nos atañe. Al día de hoy, la temeridad, negligencia, contumacia y falta de juicio de la Junta de Directores es tal que se niegan a dar curso a la reclamación y persiguen al miembro de la Junta de Directores que atendió la situación conforme a derecho. La presidenta de la Junta de Directores del Condominio Park West (Sa. Rosanna Pérez), la amenazó con llevarla al Tribunal y actualmente no le permiten tener ninguna participación como miembro de la Junta de Directores del Condominio Park West esto como Represalia por cumplir con el acuerdo establecido en la Asamblea Extraordinaria por el Consejo de Titulares. También se discutió en dicha Asamblea Extraordinaria que la Derrama era algo temporero porque se reclamaría al seguro y se revertiría la Derrama al recibir el dinero del seguro. Esto al día de hoy, no se ha cumplido así que deliberadamente indujeron a error en la votación del Consejo de Titulares al indicar que se reclamaría al seguro cuando no era cierto y solo fue una estrategia para aprobar la Derrama. Esto no es conforme a derecho, raya en la negligencia crasa y otros delitos. Basado en este solo hecho sería razón suficiente para anular la Asamblea Extraordinaria.

Cometió error de derecho el [DACo] en no acoger la Reconsideración y citar a vista en reconsideración según establece la Regla 11.1 del "Reglamento de Procedimientos Adjudicativos de DACO" en donde mis testigos hubiesen dado fe de lo ocurrido en esa Asamblea Extraordinaria donde el mejor interés del Consejo de Titulares no estuvo protegido. Los mejores intereses para el Consejo de Titulares hubieran estado protegidos en una nueva Asamblea Extraordinaria

> conforme a derecho explicando la verdad de todo lo ocurrido y así el Consejo de Titulares tomará la decisión sin todos los errores que allí acontecieron. No era necesaria una Derrama si la Representación Legal (Lcdo. Rafael Bosques), después de recibir la Resolución de DACO con el Dictamen de Negligencia de la Junta de Directores hubiera notificado a la Junta de Directores su deber de notificar al seguro porque el Consejo de Titulares cuenta con un seguro para las actuaciones negligentes de la Junta de Directores. Esto no es conforme a derecho y sería suficiente para anular la Asamblea Extraordinaria.

Por su parte, el 19 de enero de 2021, la Junta de Directores presentó ante este foro una *Solicitud de Desestimación*. En síntesis, adujo que la recurrente omitió satisfacer los requerimientos reglamentarios que versan sobre notificación adecuada a la representación legal de la parte recurrida.

Por su parte, el 25 de marzo de 2021, la señora Conde Vidal presentó una *Moción en Oposición a Solicitud de Desestimación* y, el 30 de marzo de 2021, una *Moción Suplementaria*. Mediante esta última, adujo haber subsanado los defectos de notificación señalados previamente por la Junta de Directores.

Con el beneficio de la comparecencia de ambas partes, procedemos a disponer de la cuestión planteada.

II.

La facultad del DACo para adjudicar querellas relacionadas con acciones de impugnación presentadas por titulares de un condominio en el que haya al menos una unidad destinada a vivienda, emana de la Ley Núm. 104 de 25 de junio de 1958, según enmendada, 31 LPRA sec. 1291 *et seq.*, conocida como *Ley de Condominios*.[2] En virtud

[2] Se cita la Ley Núm. 104 de 25 de junio de 1958, según enmendada, por ser el estatuto vigente al caso de epígrafe. Sin embargo, tomamos conocimiento judicial respecto a que el estado de derecho vigente en materia de condominios es la Ley Núm. 129-2020, conocida como *Nueva Ley de Condominios de Puerto Rico*.

de los artículos 38 y 42 de la Ley Núm. 104, los titulares pueden impugnar ante el DACo acuerdos, omisiones, o actuaciones de la junta de directores, del administrador interino, del presidente y del secretario, concernientes a la administración del inmueble, **cuando estos le sean perjudiciales** al titular. En lo pertinente, el Artículo 38 establece la naturaleza y ámbito de autoridad del Consejo de Titulares; a saber:

> El Consejo de Titulares constituye la autoridad suprema sobre la administración del inmueble sometido al régimen de propiedad horizontal. Estará integrado por todos los titulares. Sus resoluciones y acuerdos, adoptados en asambleas debidamente convocadas y constituidas, serán de ineludible cumplimiento por todos y cada uno de los titulares, ocupantes o residentes y demás personas que se relacionen con el condominio.

Artículo 38 de la Ley Núm. 104, 31 LPRA sec. 1293b.

En cuanto al mecanismo legal disponible para impugnar las determinaciones que el Consejo de Titulares toma por voto mayoritario, el Artículo 42 dispone lo siguiente:

> La acción de impugnación de acuerdos y determinaciones, **que el titular estimase gravemente perjudiciales para él o para la comunidad de titulares** deberá ejercitarse dentro de los treinta (30) días siguientes a la fecha en que se tomó dicho acuerdo o determinación, si se hizo en su presencia, o dentro de los treinta (30) días siguientes a la fecha en que recibe la notificación del acuerdo, si el titular afectado no estuvo presente en el momento en que se llegó a tal acuerdo o determinación.

Artículo 42 de la Ley Núm. 104, 31 LPRA sec. 1293f. (Negrillas suplidas).

III.

-A-

En primer lugar, es preciso reseñar que, a base de la información contenida en el expediente del caso de epígrafe, este foro revisor no se encuentra en posición de acreditar si posee o no jurisdicción para atender en sus méritos los planteamientos formulados por la

recurrente. Por un lado, esta adujo que la solicitud de reconsideración que presentó ante el DACo fue recibida en la agencia el 5 de octubre de 2020. Sin embargo, ello no es constatable, si nos basamos exclusivamente en los documentos que obran en el expediente. La copia de la referida solicitud de reconsideración presentada por la recurrente tiene fecha de 1 de octubre de 2020 y esta cuenta, además, con un ponche de la misma fecha, que no está identificado como un sello impreso del DACo.

Así, y basándonos exclusivamente en lo planteado por la recurrente, DACo no actuó para resolver la moción. Por tanto, de conformidad con la sección 3.15 de la Ley Núm. 38-2017, según enmendada, 3 LPRA sec. 9655, *Ley de Procedimiento Administrativo Uniforme*, a los quince (15) días de su presentación, esta debe entenderse rechazada de plano y es, en ese momento, cuando comienzan a transcurrir los treinta (30) días con que la parte recurrente cuenta para solicitar la revisión judicial ante este foro.[3]

De este modo, con independencia de si la fecha de presentación de la moción de reconsideración ante el DACo fue el 1 o el 5 de octubre de 2020, el recurso de epígrafe fue presentado **el 23 de noviembre de 2020.** Consecuentemente, y en cualquier escenario, a la fecha de presentación del presente recurso, ya habían transcurrido más de treinta (30) días desde que debió entenderse rechazada de plano ante la inacción del DACo, en cuyo caso no tendríamos jurisdicción, por su

[3] "[…] La agencia dentro de los quince (15) días de haberse presentado dicha moción deberá considerarla. Si la rechazare de plano o no actuare dentro de los quince (15) días, el término para solicitar revisión comenzará a correr nuevamente desde que se notifique dicha denegatoria o desde que expiren esos quince (15) días, según sea el caso […]". Sección 3.15 de la Ley Núm. 38-2017, *supra*.

presentación tardía.[4] Como indicado, los documentos en el legajo de este recurso no nos ayudan a determinar certeramente este asunto.

-B-

No obstante, aún en el supuesto de que poseamos jurisdicción para adjudicar los planteamientos formulados por la señora Conde Vidal, estos también carecen de méritos. Veamos.

En el recurso de epígrafe, la recurrente formuló diez (10) señalamientos de error. Mediante estos, la recurrente cuestionó, en esencia, que el DACo desestimara la querella presentada por esta con el propósito de impugnar la Asamblea Extraordinaria llevada a cabo el 14 de noviembre de 2019 y, consecuentemente, la imposición de una derrama. Como veremos a continuación, los referidos señalamientos de error no se cometieron.

En específico, y como fundamento para desestimar la querella de epígrafe, el DACo razonó que "[e]l acuerdo que la querellante impugna no le es perjudicial toda vez que no tiene que aportar a la derrama pues es para pagar una orden a su favor".[5] De este modo, el DACo concluyó que la recurrente carece de legitimación activa para impugnar la determinación tomada por el Consejo de

---

[4] "Una parte adversamente afectada por una orden o resolución final de una agencia y que haya agotado todos los remedios provistos por la agencia o por el organismo administrativo apelativo correspondiente podrá presentar una solicitud de revisión ante el Tribunal de Apelaciones, dentro de un término de treinta (30) días contados a partir de la fecha del archivo en autos de la copia de la notificación de la orden o resolución final de la agencia o a partir de la fecha aplicable de las dispuestas en la Sección 3.15 de esta Ley, cuando el término para solicitar la revisión judicial haya sido interrumpido mediante la presentación oportuna de una moción de reconsideración […]". Sección 4.2 de la Ley Núm. 38-2017, 3 LPRA sec. 9672.

[5] *Resolución Sumaria*, pág. 3.

Titulares en la Asamblea Extraordinaria impugnada. El análisis del DACo es acertado.

Como bien señaló el DACo en la *Resolución Sumaria* recurrida, la señora Conde Vidal carece de legitimación activa para impugnar la determinación tomada por el Consejo de Titulares a los efectos de imponer una derrama que, contrario a resultarle perjudicial, le beneficia. No solo la recurrente se encuentra eximida del pago de la derrama, sino que el objetivo de esta es -precisamente- satisfacer una acreencia de $26,286.74 que se le adeuda, en virtud de lo ordenado por el DACo como resultado de una querella anterior presentada por ella misma e identificada con el número C-BAY-2017-0000179.

En fin, como bien señaló el DACo, el Artículo 42 de la Ley Núm. 104, *supra*, dispone, en lo pertinente, que el titular que cuenta con legitimación para presentar una acción de impugnación de acuerdos y determinaciones es aquel que "estimase gravemente perjudiciales para él o para la comunidad de titulares" el acuerdo o determinación en cuestión. Así, como bien concluyó el DACo, ausente el elemento de que el acuerdo alcanzado por el Consejo de Titulares le resulte gravemente perjudicial al o a la titular que tenga a su haber impugnarlo, este o esta carece de legitimación. Consecuentemente, actuó correctamente el DACo al decretar la desestimación sumaria de la querella de epígrafe.

IV.

Por los fundamentos antes expuestos, se **CONFIRMA** la *Resolución Sumaria* recurrida.

Lo pronunció y manda el Tribunal y lo certifica la Secretaria del Tribunal de Apelaciones.

Lcda. Lilia M. Oquendo Solís
Secretaria del Tribunal de Apelaciones